RIDDERKERK - REMBRANDTWEG 257

HERONTWIKKELING TOT WOONLOCATIE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

AKM
projectontwikkeling

Project	Ridderkerk, Rembrandtweg 257 Herontwikkeling tot Woonlocatie
Kenmerk	IOM.2020.12
Initiatiefnemer	AKM Projectontwikkeling B.V.
Postadres	Henry Dunantlaan 1 2992 KP BARENDRECHT
Status	v.03
Aantal pagina's	32
Datum	27 april 2021
Auteur	drs. J.W.T.M. (Jos) Imming info@iom-ro.nl

IMMING OMGEVINGSMANAGEMENT
adviesbureau voor ruimtelijke ordening en planologie

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 2

1.1 Initiatief en initiatiefnemer 2

1.2 Het plangebied 2

1.3 Huidig bestemmingsplan 2

1.4 Doelstelling 3

1.5 Leeswijzer 4

2 HET HERONTWIKKELINGSPLAN 5

2.1 Huidige situatie plangebied 5

2.2 Uitgangspunten herontwikkeling plangebied 7

2.3 Toekomstige situatie 8

2.4 Herontwikkelingsplan versus bestemmingsplan 10

3 TOETSING VAN HET HERONTWIKKELINGSPLAN 11

3.1 Beleidskader 11

3.1.1 Het Rijk 11

3.1.2 Provincie Zuid-Holland 12

3.1.3 Gemeente Ridderkerk 14

3.2 Omgevingsaspecten 15

3.2.1 Bedrijven en milieuzonering 15

3.2.2 Geluid 17

3.2.3 Luchtkwaliteit 18

3.2.4 Externe veiligheid 20

3.2.5 Ecologie 21

3.2.6 Water 24

3.2.7 Bodem 26

3.2.8 Archeologie 26

3.2.9 Duurzame verstedelijking 28

3.2.10 Milieueffectrapportage 29

3.3 Conclusie 30

4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 32

4.1 Economische uitvoerbaarheid 32

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

BIJLAGEN:

I. **Geluid:** Akoestisch onderzoek, Voortman Ingenieurs, februari 2021.

II. **Ecologie:** Quickscan Flora & Fauna, EcoTierra, oktober 2020.

III. **Ecologie:** Aerius Stikstofberekening, Ad Fontem, december 2020.

IV. **Bodem:** Verkennend Bodemonderzoek, Arnicon, oktober 2020.

V. **Archeologie:** Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Archeologie, Hamaland Advies, april 2021.

VI. **Archeologie:** Beoordeling en advies archeologisch onderzoek, Archeologie Rotterdam (BOOR), brief d.d. 20 april 2021.

1 INLEIDING

1.1 Initiatief en initiatiefnemer

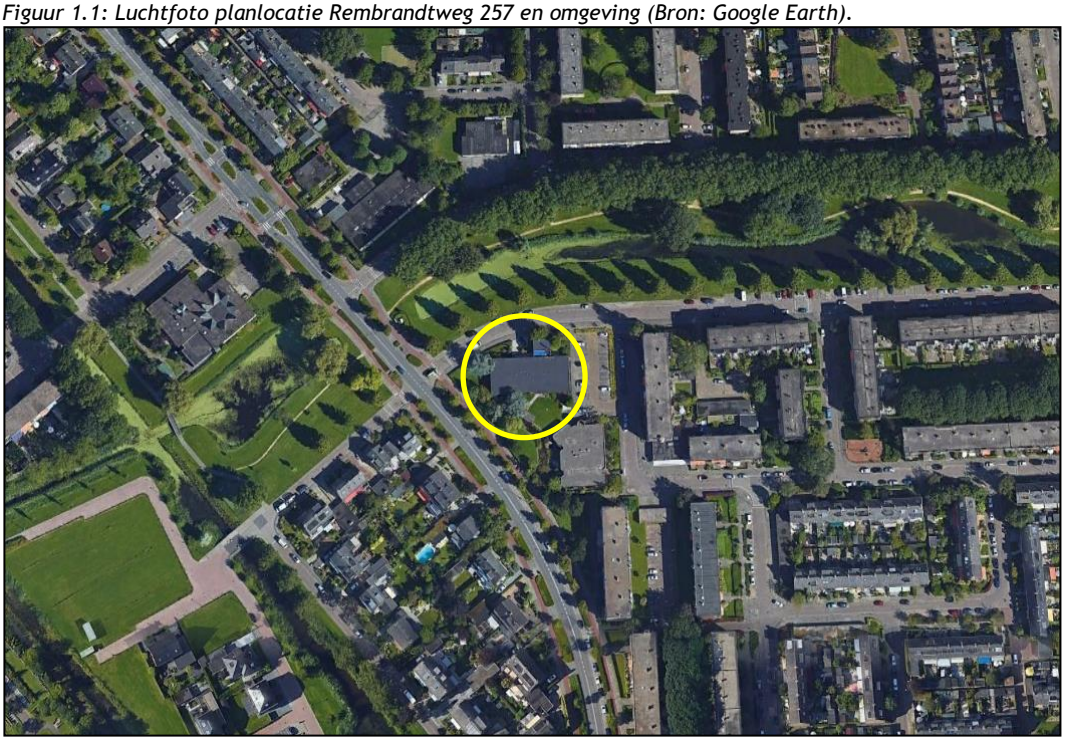
AKM Projectontwikkeling B.V. is van plan om het perceel aan de Rembrandtweg 257 in Ridderkerk te transformeren van een kantoorlocatie naar een woonlocatie. Het plan houdt in dat het huidige kantoorpand gesloopt wordt en op de vrijkomende locatie vervolgens woningbouw gerealiseerd wordt. Concreet is het plan om op deze locatie een nieuw woongebouw te realiseren, met daarin 35 appartementen voor een brede doelgroep, waaronder 'Starters'.

Zowel het woongebouw als alle appartementen worden energiezuinig (gasloos en all electric) opgeleverd.

1.2 Het plangebied

Het plangebied Rembrandtweg 257 bevindt zich in de schil rondom het centrum van Ridderkerk, in een omgeving die in hoofdzaak gekenmerkt wordt door woonbestemmingen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

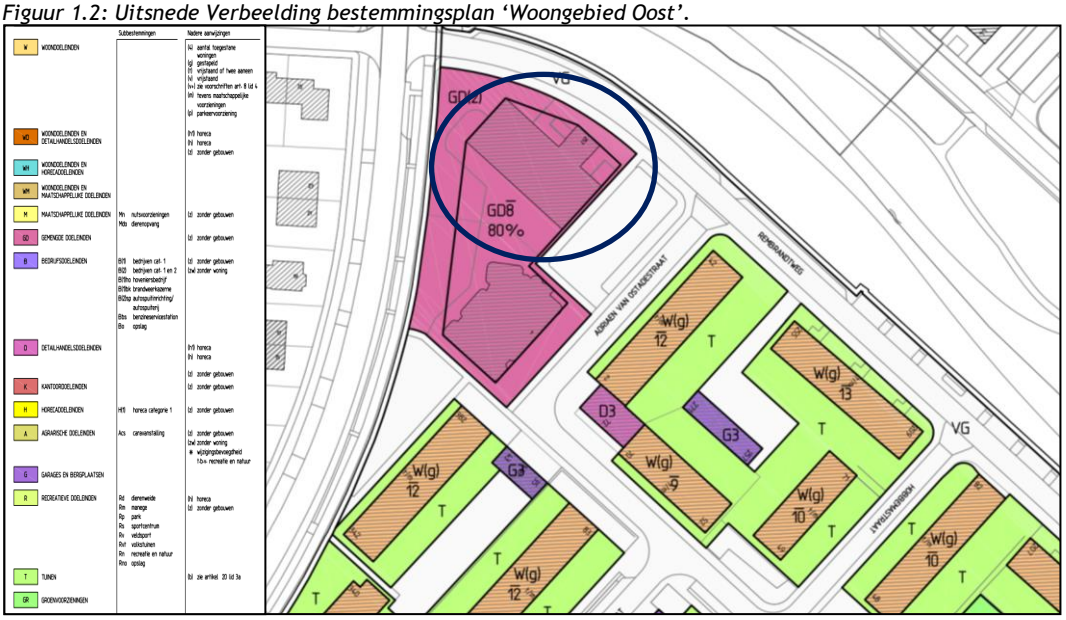
Figuur 1.1: Luchtfoto planlocatie Rembrandtweg 257 en omgeving (Bron: Google Earth).



1.3 Huidig bestemmingsplan

Het huidige planologisch kader voor de locatie Rembrandtweg 257 in Ridderkerk is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Ridderkerk West' (5 juli 2007). De planlocatie heeft daarin de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Een uitsnede van de Verbeelding van het huidige bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

Figuur 1.2: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan 'Woongebied Oost'.



De bestemming *'Gemengde doeleinden'* betekent dat de betreffende gronden bestemd zijn voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Op deze gronden mogen gebouwen tot een bouwhoogte van – in dit geval – maximaal 8 meter worden gebouwd. Op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter.

1.4 Doelstelling

Het voorliggende herontwikkelingsplan is niet inpasbaar binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan voor deze locatie. Realisatie van de gewenste situatie is in dit geval een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het huidigee bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Het proces van vergunningverlening zal hierbij de uitgebreide procedure doorlopen. Dit betekent dat het College van B&W bevoegd is om de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

Het initiatief is al in een vroeg stadium ter beoordeling voorgelegd aan het College en heeft het College aangegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan het plan, mits voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is, conform voornoemd artikel uit de Wabo, deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing vormt een instrument voor zowel het College van B&W als de Raad (VvGB) om hun besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op de planologische strijdigheid. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient deze onderbouwing met name inzage te geven in:

- De aard en omvang van de beoogde herontwikkeling.
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente Ridderkerk en andere overheden.
- Het anticiperen van de planvorming op woonbehoefte.
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten.
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het herontwikkelingsplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing van het herontwikkelingsplan voor het plangebied Rembrandtweg 257 in Ridderkerk en is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Herontwikkelingsplan. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied en omgeving beschreven, gevolgd door een beschrijving van de beoogde herontwikkeling en de resulterende toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3: Toetsing van het herontwikkelingsplan. In dit hoofdstuk wordt de planvorming getoetst aan het huidige beleidskader en de aanwezige omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4: Uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het herontwikkelingsplan.

2 HET HERONTWIKKELINGSPLAN

2.1 Huidige situatie plangebied

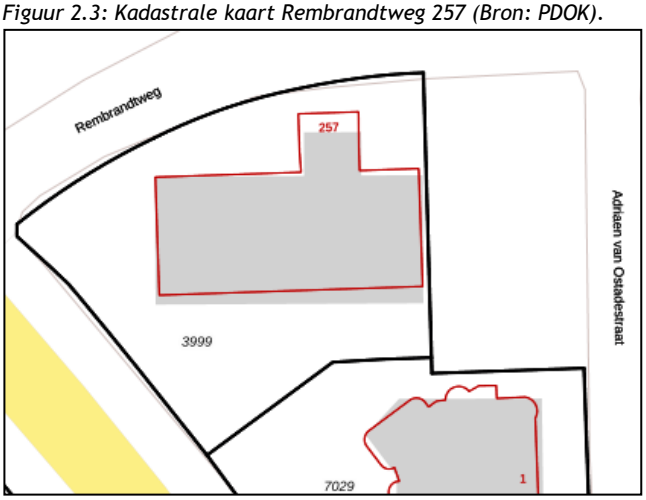
Het plangebied bevindt zich aan de Rembrandtweg 257, in de schil rondom het centrum van Ridderkerk. De omgeving van het plangebied, dat momenteel (nog) in gebruik is als locatie voor dagcursussen en een examencentrum, kan worden omschreven als een woongebied met veelal laag- en middelhoogbouw. De bebouwing in dit (westelijke deel van) Ridderkerk kenmerkt zich met name door een relatief dichte bebouwingsstructuur met veel rijwoningen en gestapelde woningen. De aanwezige parkzones en watergangen completeren het beeld van een groene woonomgeving. Het plangebied en omgeving komt nader tot uiting in de figuren 2.1 en 2.2.

Figuur 2.1: Plangebied en omgeving (Bron: Google Earth).

Figuur 2.2: Sfeerimpressie huidige situatie plangebied (Bron: Google Earth streetview).

Het plangebied Rembrandtweg 257 is kadastraal bekend onder: Ridderkerk, sectie H, perceelnummer 3999. Het oppervlak van dit perceel bedraagt circa 1.894 m2.

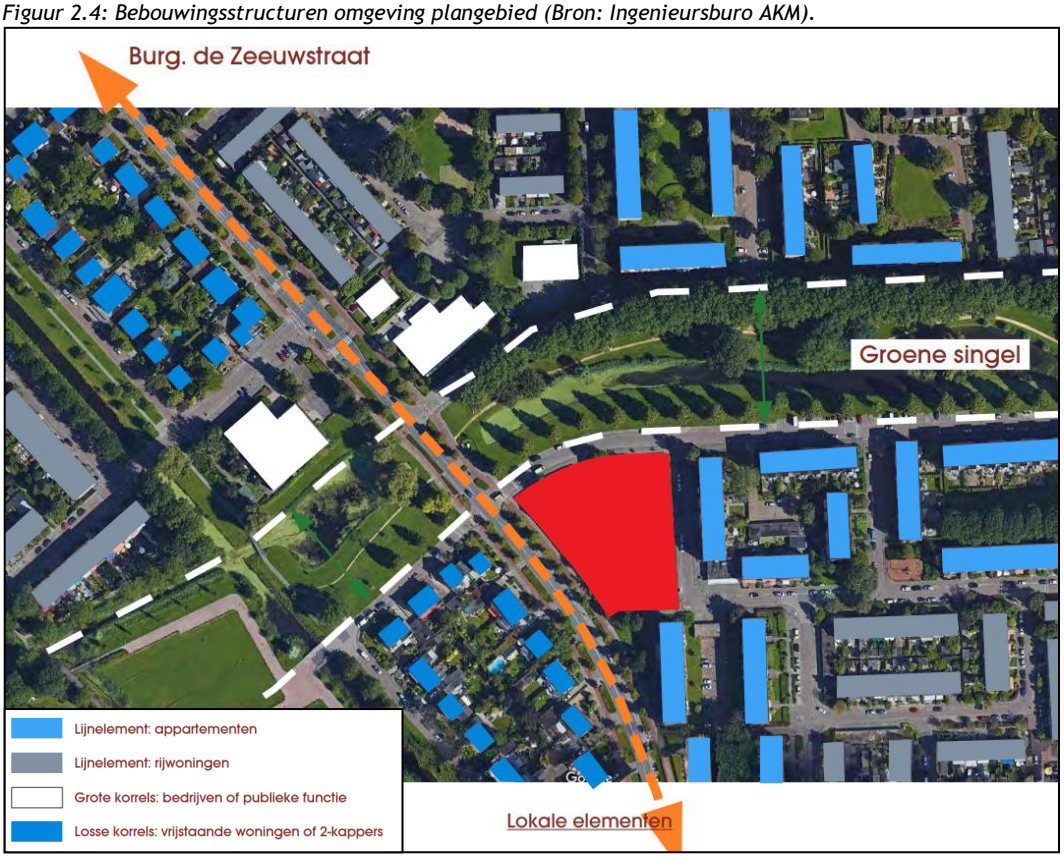
Figuur 2.3: Kadastrale kaart Rembrandtweg 257 (Bron: PDOK).



2.2 Uitgangspunten herontwikkeling plangebied

In de planvorming hanteert AKM Projectontwikkeling BV als vertrekpunt om een gebouw te creëren, dat qua architectuur en schaal geïnspireerd is op de huidige (bebouwings)structuren in de directe omgeving. Als beeldbepalend voor de planvorming wordt gezien dat het plangebied op een bijzonder punt binnen de stedenbouwkundige structuur van Ridderkerk ligt. Meer specifiek haakt het plangebied aan de westzijde aan op de dorpsring en aan de oostzijde grenst het aan de kenmerkende lijnbebouwing van de achterliggende wijk. Het voorgaande is gevisualiseerd in figuur 2.4.

Figuur 2.4: Bebouwingsstructuren omgeving plangebied (Bron: Ingenieursburo AKM).



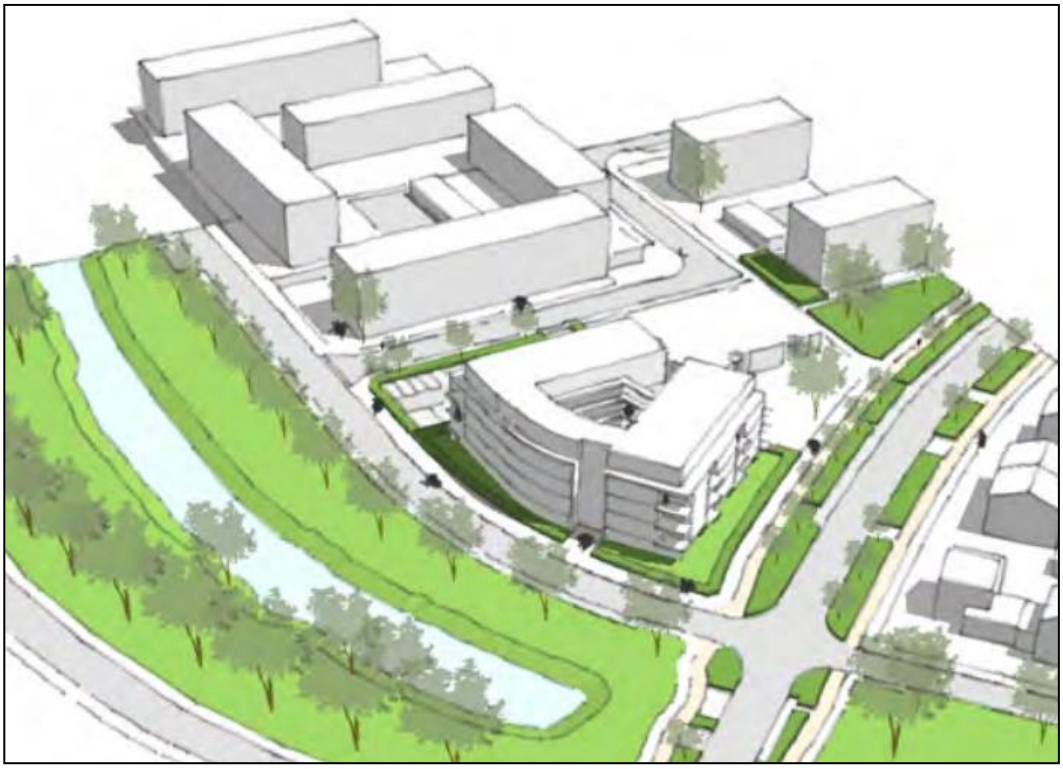
De ligging tussen twee structuren, hier benoemd als ‘dorpsring’ en ‘lokaal’, biedt de volgende mogelijkheden voor de herontwikkeling van het plangebied Rembrandtweg 257.

Structuur dorpsring en structuur lokaal
Langs de dorpsring van Ridderkerk zijn verschillende vormen van bebouwing te vinden. Langs de dorpsring bevinden zich hoogteaccenten, die als een markering in deze route zijn waar te nemen. Binnen het plangebied zou hier eenzelfde soort ‘hoogteaccent’ gerealiseerd kunnen worden dat deze route begeleidt.
De lokale structuur van de achterliggende wijk bestaat uit lijnelementen van 4 lagen hoog of rijhuizen. Wanneer hierbij wordt aangesloten is een eventuele 5e laag te zien als inpasbaar, gezien het brede profiel van zowel de groenzone als de Burgemeester de Zeeuwstraat.

Lokale elementen
Naast voornoemde structuren komen bij het plangebied tevens een aantal (lokale) elementen samen, namelijk de groene singel van de Rembrandtweg, de Burgemeester de Zeeuwstraat alsmede lijnelementen en losse korrels van verschillende grootte. De breedte van de betreffende profielen biedt in beginsel ruimte geven aan wat meer hoogte binnen het plangebied.

Het traject van planvorming heeft geleid tot drie bouwvarianten, die allen besproken zijn met de stedenbouwkundigen van de gemeente Ridderkerk. In samenspraak met de gemeente is er uiteindelijk voor gekozen om de variant die het meest aansluit bij de wijkstructuur uit te werken als voorkeursvariant. Door te kiezen voor de wijkstructuur, die van lijnelementen, en tevens mee te nemen dat hier gesproken kan worden van een bijzondere plek waar meerdere elementen uit de directe omgeving samenkomen, wordt het mogelijk om in het plangebied een bouwvolume te creëren dat zich tegelijk voegt naar zijn omgeving én genoeg eigen karakter heeft om zijn aanwezigheid op deze kruising te rechtvaardigen. Een impressie van de voorkeursvariant is gevisualiseerd in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Impressie voorkeursvariant herontwikkeling plangebied (Bron: Ingenieursburo AKM).



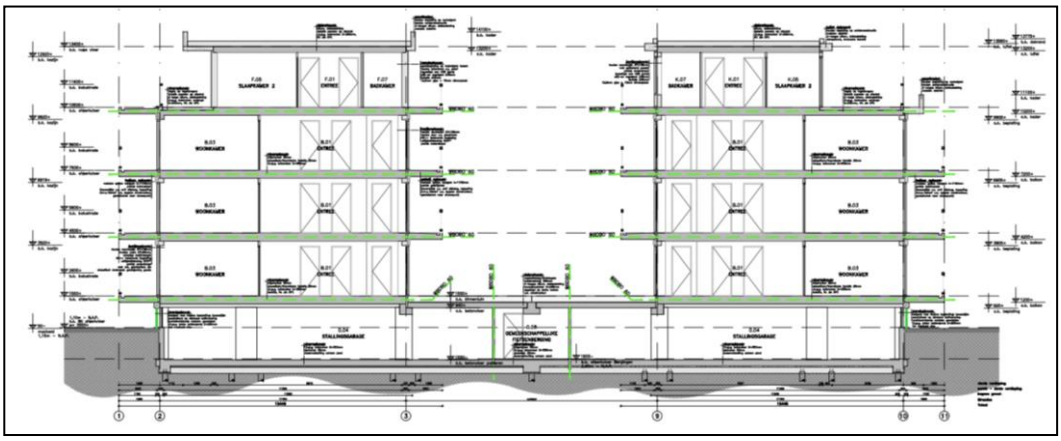
De voorkeursvariant, te zien als basisvolume met daarin reeds een horizontaal gerichte uitwerking van de hoofdvolumes, is in samenspraak met de stedenbouwkundigen van de gemeente Ridderkerk beoordeeld als basis voor verdere uitwerking van het herontwikkelingsplan voor de locatie Rembrandtweg 257.

2.3 Toekomstige situatie

In de beoogd toekomstige situatie is de voorkeursvariant uitgewerkt tot een woongebouw van vier bouwlagen, met de vierde bouwlaag in de vorm van een ‘setback’. In het gebouw komen 35 appartementen, in oppervlakte variërend van circa 50 m^2 tot circa 110 m^2. Onder de bouwlagen met appartementen is voorzien in een halfverdiepte parkeergarage voor 33 auto’s. Het voorliggende bouwplan resulteert in een woongebouw met een bouwhoogte van circa 13,8 meter.

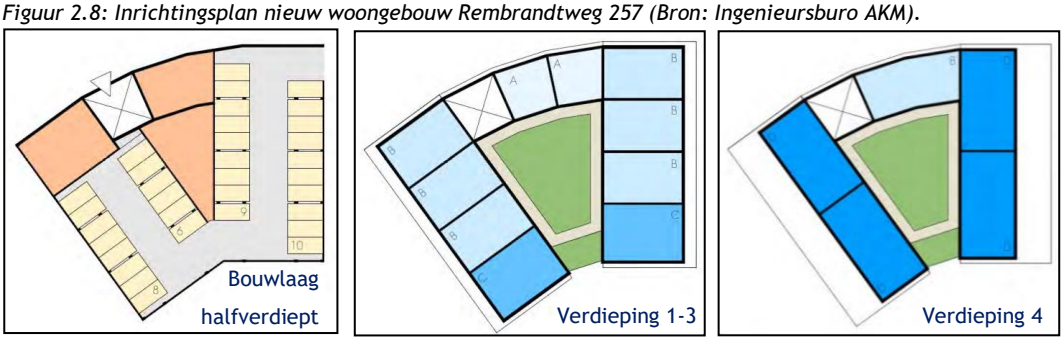
Een doorsnede van het nieuwe woongebouw is weergegeven in figuur 2.6. Aansluitend zijn in figuur 2.7 impressies van het woongebouw weergegeven en volgt in figuur 2.8 het inrichtingsplan voor dit gebouw.

Figuur 2.6: Dwarsdoorsnede nieuw woongebouw (Bron: Ingenieursburo AKM).



Figuur 2.7: Impressies nieuw woongebouw Rembrandtweg 257 (Bron: Ingenieursburo AKM).

Figuur 2.8: Inrichtingsplan nieuw woongebouw Rembrandtweg 257 (Bron: Ingenieursburo AKM).



Vanwege de zichtbaarheid van het plangebied – en daarmee het nieuwe woongebouw - op de kruising met de singel, is extra aandacht besteed aan de aansluiting van de plint op het omringende maaiveld. Door het gebouw als het ware in het groen 'in te bedden', dit groen vervolgens naar de plint toe door te trekken en middels een overstek op het niveau van de 1e verdieping binnen het bouwcomplex te laten 'zweven', wordt het groen op kwalitatief hoogwaardige wijze (in de vorm van een binnentuin) geïntegreerd in de planvorming. Aan de buitenzijde van het plangebied blijft een groene strook van minimaal 5,5 meter behouden. Dit betreft een groene strook langs de Burgemeester De Zeeuwstraat en een strook langs de Rembrandtweg. In deze stroken kunnen kleine bomen, struiken en heesters worden geplant.

Verkeer en parkeren
Het herontwikkelingsplan voor de locatie Rembrandtweg 257 voorziet in de realisatie van 35 koopappartementen, gericht op de volgende marksegmenten:

- 6 startersappartementen met een oppervlak van circa 50 m^2.
- 19 appartementen met een oppervlak van circa 85 m^2.
- 10 appartementen, in oppervlak variërend van circa 95 m^2 tot 120 m^2.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Ten aanzien van koopappartementen richt het CROW de parkeerkencijfers op de prijssegmenten 'goedkoop', 'midden' en 'duur'. Vertaald naar het herontwikkelingsplan met 35 appartementen betekent dit het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen:

6 x 1,5 (CROW: goedkoop)	=	9,0 parkeerplaatsen
19 x 1,7 (CROW: midden)	=	32,3 parkeerplaatsen
10 x 1,9 (CROW: duur)	=	19,0 parkeerplaatsen
Totaal	=	*60,3 parkeerplaatsen (afgerond naar boven 61)*

Voor de appartementen in de segmenten 'midden' cijfers en 'duur' heeft de gemeente aangegeven dat hiervoor een 1:1 parkeernorm geldt. De parkeergarage biedt hiertoe ruimte voor 33 parkeerplaatsen. De bewoners van de betreffende appartementen beschikken daarmee over minimaal 1 eigen parkeerplaats in de parkeergarage. In lijn met zowel het actuele Bouwbesluit als de CROW-kencijfers zal in de halfverdiepte parkeergarage een oplaadpunt voor elektrische auto's worden gerealiseerd. Voor de bewoners van de startersappartementen alsmede bezoekers en bewoners die een tweede auto bezitten geldt als norm dat parkeren mede in het openbaar gebied dient plaats te vinden. Aan zowel de Rembrandtweg (langs de singel) alsook aan de Adriaen van Ostadestraat zijn 14 respectievelijk 11 parkeerplaatsen beschikbaar die opnieuw benut kunnen worden. Om aan de parkeernorm van 61 parkeerplaatsen te kunnen voldoen worden 3 extra haaksparkeerplaatsen aan de Rembrandtweg langs de singel gerealiseerd, binnen een straal van 100 meter van het nieuwe woongebouw. Daarmee wordt aan de parkeernorm wordt voldaan.

2.4 Herontwikkelingsplan versus bestemmingsplan

In hoofdstuk 1 is reeds aangegeven dat de beoogde herontwikkeling niet inpasbaar in het huidige bestemmingsplan voor deze locatie. Op grond van het voorgaande kan deze planologische strijdigheid worden toegespitst op de volgende punten:

- Strijdigheid met de bestemmingsdoeleinden voor 'Gemengde doeleinden'.
- Strijdigheid met bouwvlak en maximum bouwhoogte.

3 TOETSING VAN HET HERONTWIKKELINGSPLAN

3.1 Beleidskader

3.1.1 Het Rijk

Toetsingskader
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral richt op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden wordt aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

Rijksdoelen en regionale opgaven
In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Ridderkerk maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT[1]-regio Zuidvleugel. Opgaven van nationaal belang in deze regio betreffen vooral de hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen), de elektriciteitsvoorziening en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten aanzien van het NNN geldt dat vanaf 2014 de provincies verantwoordelijk zijn voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Tot de concrete opgaven voor de regio Zuidvleugel behoren onder andere het verbeteren van de Stad/Mainport Rotterdam, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het faciliteren van de woningbouwopgave. Voor de Zuidvleugel geldt een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in deze regio nog zo'n 270.000 woningen worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen worden vervangen. De vraag naar extra woningen concentreert zich voor circa 25% in de regio Rotterdam, waartoe ook Ridderkerk behoort.

Duurzame verstedelijking
Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanaf oktober 2012 is deze Ladder vanuit de SVIR als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de treden van deze Ladder. In april 2017 is het Bro gewijzigd in

[1] *MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.*

verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de 'nieuwe' Ladder het volgende in het Bro opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan (hier: ruimtelijke onderbouwing voor planologisch strijdig gebruik) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Kort samengevat is duurzame verstedelijking – en daarmee de 'Ladder' – gericht op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, die voorzien in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. In de SVIR is bepaald dat de concrete invulling en uitvoering van het verstedelijkingsbeleid en daarmee de toetsing aan de 'Ladder' wordt overgelaten aan provincies en gemeenten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het Barro is één van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid te laten implementeren in het beleid van lagere overheden. Net als de SVIR is het Barro vooral gekoppeld aan hoofdinfrastructuur, elektriciteitsvoorziening en waterveiligheid. Ten aanzien van het NNN omvat het Barro de randvoorwaarden die het Rijk stelt aan de ruimtelijke bescherming van het dit natuurnetwerk, nader te verwezenlijken door de provincies in hun ruimtelijke verordeningen.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Het herontwikkelingsplan raakt geen nationale belangen, zoals benoemd in de SVIR en nader geregeld in het Barro. Gelet op de verschillende hoofdopgaven voor de regio Zuidvleugel kan worden gesteld dat het plan tegemoet komt aan de gewenste toename van de woningvoorraad. Aansluitend kan worden geconstateerd dat het initiatief passend is binnen de doelstelling van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' om via herontwikkeling van een locatie binnen bestaand bebouwd gebied woningen toe te voegen.

In lijn met de visie 'decentraal wat kan en centraal wat moet' is de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in paragraaf 3.2.10 van deze Ruimtelijke Onderbouwing, als vervolg op de analyse van de provinciale, regionale en gemeentelijke kaders. Toetsing aan het NNN volgt in paragraaf 3.2.6 onder het omgevingsaspect Ecologie.

Conclusie Rijksbeleid
Het herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257 te Ridderkerk is in lijn met de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid op nationaal niveau.

3.1.2 Provincie Zuid-Holland

Toetsingskader
Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland
Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving. Aansluitend zijn in de Omgevingsverordening de regels vastgelegd, waaraan ruimtelijke plannen in Zuid-Holland moeten voldoen. De Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden en vervangen daarmee respectievelijk de Visie Ruimte & Kwaliteit en de Verordening Ruimte.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
Binnen het beleidskader 'Verstedelijking en wonen' is in de omgevingsvisie opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met onder andere gemeenten en marktpartijen, voorziet in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Nieuwe woningbouw dient bij voorkeur plaats te vinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd te zijn op (hoogwaardig) openbaar vervoer. Door binnenstedelijk te bouwen wordt tevens een bijdrage geleverd aan efficiënt ruimtebeslag, waardoor het open landschap behouden kan blijven. Daarnaast is er de wens om te komen tot verdere verbetering van de bestaande gebouwde omgeving door middel van herstructurering, verdichting en transformatie.

Op het vlak van energietransitie en klimaatadaptatie hanteert de provincie als ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO2-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Vanuit de Omgevingsverordening is met name artikel 6.10 'Stedelijke ontwikkelingen' relevant voor het herontwikkelingsplan. Dit artikel stelt dat voorafgaand aan het vaststellen van een planologisch kader (bestemmingsplan, omgevingsvergunning), waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de betreffende ontwikkeling getoetst dient te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Omgevingsverordening is hiermee overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Provinciaal gewenste toename woningvoorraad
Het beleid van de provincie is er op gericht dat gemeenten voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen, waarmee de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en woonmilieus wordt bedoeld. Samen met regio's en gemeenten wil de provincie vroegtijdig inspelen op de gevolgen van demografische ontwikkelingen die van invloed zijn op de vraag naar wonen. De meest actuele Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland vormt daarbij het uitgangspunt voor gesprekken met de regio's over de woonbehoefte. De behoefte bij een woningbouwplan wordt bepaald door de confrontatie van de korte en lange termijn prognose van de vraag naar woningen met het aanbod aan woningen om in die vraag te voorzien.

Prognosemodellen: WBR2019 versus TR2019
Bij het bepalen van de woningbehoefte hanteerde de provincie tot 2019 de Woningbehoefteraming (WBR) als belangrijke basis voor de verschillende regionale woonvisies. WBR2019 geldt als een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij onder andere wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. WBR2019 wordt gebruikt om te zien hoe bouwplannen zich verhouden tot de eigen behoefte. Aanvullend heeft de provincie de – nieuwe - Trendraming (TR2019) tot haar beschikking als kader voor de regionale woonbehoefte. Vanuit de twee genoemde prognosemodellen stelt de provincie de hoogste uitkomst vast als regionale behoefte aan nieuwe woningen in een bepaalde periode. Hierdoor is er één richtgetal per regio. In de praktijk betekent dit dat voor regio's waar de TR lager dan de WBR uitvalt, de WBR het uitgangspunt voor de behoefte is, en voor regio's waar de TR hoger dan de WBR uitvalt, de TR dat is. Een overzicht van WBR2019 en TR2019 is gegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1: Gewenste toename woningvoorraad volgens de hoogste raming: WBR of TR.

			2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Rotterdam (regio)	Albrandswaard	TR 2019	110	250	290	650
	Barendrecht	TR 2019	150	930	830	1.910
	Ridderkerk	TR 2019	230	540	460	1.230
	Totaal regio		490	1.720	1.580	3.790
Totaal provincie			490	1.720	1.580	3.790

Bron: Staat van Zuid-Holland 2019.

Op basis van de actuele prognoses kan worden gesteld dat de gewenste toename van de woningvoorraad binnen de gemeente Ridderkerk voor de komende jaren een sterk stijgende lijn vertoont. Ten opzichte van het peiljaar 2019 bedraagt de geprognosticeerde toename in de periode 2020-2025 circa 135%, een toename die zich in de periode daarna substantieel doorzet.

Regioakkoord: Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
Provincie, gemeenten en woningcorporaties hebben op 23 januari 2019 het Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' ondertekend. De veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen (SWrR), waaronder Ridderkerk, maken zich hierin sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met circa 54.000 uit te breiden. Concreet dient er in 2030 een streefvoorraad te zijn van 638.300 woningen. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen te bewerkstelligen in de periode 2018 - 2030.

Per brief d.d. 21 september 2018 aan de SWrR stelt de gemeente Ridderkerk dat zij tot 2030 een tekort aan niet-sociale woningvoorraad heeft van in totaal 1.170 woningen.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Het herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257 past binnen de provinciale visie om woningen toe te voegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied, in de nabijheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer. Aansluitend op dit ruimtelijk aspect betekent het realiseren van gasloze ('all electric') woningen en het aanbrengen van een gezamenlijke binnentuin voor de toekomstige bewoners (zie ook Waterparagraaf 3.2.6) dat het herontwikkelingsplan in lijn is met c.q. anticipeert op de energie- en klimaatdoelstellingen van de provincie Zuid-Holland.

De actuele prognosecijfers tonen op provinciaal en regionaal niveau aan dat de gemeente Ridderkerk een substantiële groei van de gewenste woningvoorraad kent en dus gezien kan worden als een aantrekkelijke woongemeente. Het herontwikkelingsplan voor 35 appartementen voor een brede doelgroep komt daarmee zowel kwalitatief als kwantitatief tegemoet aan een heersende woonvraag in Ridderkerk.

Conclusie provinciaal beleid
Het herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257 te Ridderkerk is zowel kwalitatief als kwantitatief in lijn met de ambities en doelstellingen van het provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeente Ridderkerk

Toetsingskader
Omgevingsvisie Ridderkerk 2035
De gemeenteraad van Ridderkerk heeft in september 2017 de 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035' vastgesteld. Deze visie betreft alle terreinen van de fysieke leefomgeving en gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Een aantal trends en ontwikkelingen vormde voor de gemeente aanleiding om de Omgevingsvisie 2035 op te stellen. Gelet op het voorliggende herontwikkelingsplan kunnen met name de volgende twee onderwerpen worden genoemd:

1) *Duurzaamheid, klimaatverandering en gezondheid*
   Kern van dit beleidsaspect is dat zorgvuldig wordt omgegaan met zowel de beschikbare ruimte als de energievoorziening. Daarbij kan worden gedacht aan onder meer de gebouwde omgeving (zonnepanelen en verduurzaming van gebouwen) en het klimaatadaptief inrichten van de ruimte. Met klimaatadaptief inrichten van de ruimte wordt ingespeeld op klimaatverandering. Door in (openbare) ruimten meer rekening te houden met groen en water, kunnen op deze wijze pieken in neerslag beter worden opgevangen. Meer groen in de omgeving komt tevens ten goede aan een prettig en gezond woon- en leefklimaat.

2) *Toename verstedelijkingsdruk*
De druk op de ruimte in Nederland neemt de komende decennia verder toe. Met name in de Randstad is dit het geval, onder meer als gevolg van een stijgende woningvraag. In de groene randen om de stad en omliggende gemeenten zal die druk het meest zichtbaar worden. Daarom vindt de gemeente het belangrijk om de 'groene kraag' rondom Ridderkerk als buffer te behouden en te versterken. Deze 'groene kraag' betreft de groenstructuur, gelegen rondom het gehele stedelijke gebied van Ridderkerk. Ook binnen de verschillende wijken van Ridderkerk kunnen de groen-blauwe structuren beter op elkaar worden aangesloten, toekomstbestendiger worden ingericht en intensiever worden onderhouden. De gemeente stelt dan ook dat hierdoor een fijnmazig netwerk kan ontstaan binnen de wijken, die aansluit op de grotere groengebieden rondom Ridderkerk. Een stevige groen-blauwe structuur is een natuurlijke manier om ruimte voor de noodzaak van bijvoorbeeld waterberging te maken, te zorgen voor de absorptie van geluid en fijnstof en bescherming te bieden aan diverse levenscycli van dieren en planten.

Groenvisie Ridderkerk
De gemeenteraad van Ridderkerk heeft op 18 juni 2020 de integrale visie op groen in de openbare ruimte vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Ridderkerk 2035' vormt het belangrijkste kader voor de Groenvisie. Aansluitend op de Omgevingsvisie zoomt de Groenvisie verder in op de aanwezige mogelijkheden en doet hierin voorstellen tot op wijkniveau. Vanuit deze achtergrond zijn in de Groenvisie onder meer de volgende ambities en doelstellingen benoemd:
- Ridderkerk als groenste gemeente van IJsselmonde. Binnen deze ambitie gaat het erom dat groen altijd een volwaardige component vormt bij een ruimtelijke ontwikkeling.
- De grote variatie aan samenhangende natuur zorgt voor een rijke biodiversiteit. Binnen deze ambitie gaat het erom dat een ruimtelijke ontwikkeling de biodiversiteit vergroot.
- Voldoende groen tegen extreme hitte en voldoende waterbuffer voor de opvang van extreme neerslag.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Middels het realiseren van gasloze ('all electric') appartementen en het aanbrengen van een substantieel oppervlak aan groen binnen het plangebied draagt het herontwikkelingsplan bij aan de gemeentelijke ambities op het vlak van duurzaamheid, klimaatverandering en gezondheid. Aanvullend op de structurele vraag naar woningen, zoals geconstateerd bij de toetsing aan het provinciale beleid, kan bij de toetsing aan het gemeentelijke (ruimtelijke) beleid worden gesteld dat het herontwikkelingsplan tevens bijdraagt aan een prettig en gezond woon- en leefklimaat in deze toenemende graad van verstedelijking.

Conclusie gemeentelijk beleid
Het herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257 te Ridderkerk is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

3.2 Omgevingsaspecten

3.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten te kunnen uitvoeren. Een en ander betekent dat er weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag ‘Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?’ Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: ‘functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet’. Binnen gebieden met functiemenging kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies dan ook op verhoudingsgewijs korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Stads en dorpscentra en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid gelden als gebieden met functiemenging. Vanuit deze achtergrond wordt voor dit herontwikkelingsplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

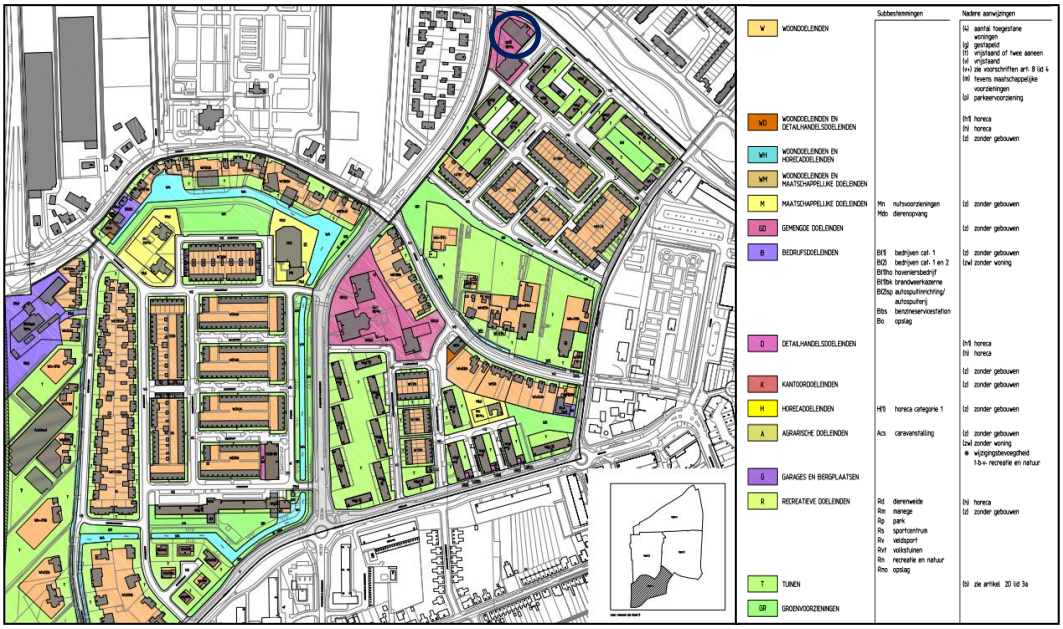
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt aangegeven welke afstanden acceptabel zijn tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen gevel van een milieugevoelige functie (hier: woning), die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is c.q. wordt gemaakt. Figuur 3.2 geeft de relatie weer tussen milieucategorie bedrijvigheid, richtafstanden en omgevingstypen.

Figuur 3.2: Richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype ‘rustige woonwijk’	Richtafstand tot omgevingstype ‘gemengd gebied’
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Planologisch gezien bevindt het plangebied zich in een omgeving met meerdere gebiedsfuncties, waaronder (naast wonen) detailhandel, bedrijfsdoeleinden en gemengde doeleinden (figuur 3.3).

Figuur 3.3: Bestemmingen in omgeving Rembrandtweg 257 (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Het plangebied en omgeving is daarmee te kenschetsen als ‘gemengd gebied’ dan wel ‘gebied met functiemenging’. Vanuit het aspect milieuzonering betekent dit verhoudingsgewijs (t.o.v. omgevingstype ‘rustige woonwijk’) korte richtafstanden tussen milieugevoelige bestemmingen en milieubelastende activiteiten en dat woningen en bedrijven hier in beginsel naast en door elkaar kunnen en mogen voorkomen. Concreet kunnen in dit deel van Ridderkerk woningen en bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie-1, waarvan ter hoogte van het plangebied sprake is, op een afstand van 0 meter van elkaar plaatsvinden.

Conclusie
Het aspect ‘Bedrijven en Milieuzonering’ vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.2 Geluid

Toetsingskader
Het aspect ‘Geluid’ is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen een toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Het herontwikkelingsplan brengt met zich mee dat geluidgevoelige woningen worden toegevoegd op een binnenstedelijke locatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met als doel om de geluidbelasting op de appartementen te bepalen en te toetsen aan de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid. Aangezien de planlocatie buiten de reikwijdte valt van relevant industrie- en spoorweglawaai heeft het onderzoek zich gericht op het wegverkeerslawaai. De Wgh is van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van een weg. Conform de Wgh hebben alle wegen een geluidzone, uitgezonderd wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur en wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de Burgemeester de Zeeuwstraat en de invloedsfeer van enkele 30 km/h wegen, waaronder de (maatgevende) Rembrandtweg.

De Wgh stelt eisen aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nieuwe en bestaande woningen langs nieuwe en bestaande wegen binnen en buiten de bebouwde kom. In figuur 3.4 zijn de voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden weergegeven waarin in verschillende situaties moet worden voldaan.

Figuur 3.4: Overzicht voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden wegverkeerslawaai.

		stedelijk gebied		buitenstedelijk gebied	
woning	weg	voorkeurs-grenswaarde	maximale ontheffing	voorkeurs-grenswaarde	maximale ontheffing
nieuw	nieuw	48 dB	58 dB	48 dB	53 dB
bestaand	nieuw	48 dB	63 dB	48 dB	58 dB
bestaand	in reconstructie	48 dB	68 dB	48 dB	68 dB
nieuw	bestaand	48 dB	63 dB	48 dB	53 dB

In situaties met nieuwe woningen en/of nieuwe wegen moet in beginsel voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op een geluidgevoelige bestemming hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dient de toepassing van geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht.

Binnen het proces van plan- en besluitvorming is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met als doel om in het kader van (onder meer) een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai te bepalen op de appartementen en deze vervolgens te toetsen aan de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid.

Gemeentelijk geluidbeleid
Op 15 oktober 2019 heeft de gemeente het 'Actieplan EU richtlijn omgevingslawaai derde tranche' (versie 3.0) vastgesteld. In dit Actieplan zijn voor de verschillende geluidsbronnen de volgende plandrempels vastgesteld:
- Industrielawaai 60 dB (Lden)
- Railverkeerslawaai 65 dB (Lden).
- Wegverkeerslawaai 63 dB (Lden, gecumuleerd voor lokale plus rijkswegen).

Voor alle bronnen tezamen geldt een maximale gecumuleerde geluidbelasting van 65 dB en wordt voor de plandrempels geen aftrek volgens artikel 110g Wgh toegepast.

De resultaten van het akoestisch onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:
- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Burgemeester de Zeeuwstraat op de gevels van de appartementen bedraagt ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai in binnenstedelijk gebied.
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) bedraagt ten hoogste 56 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh.
- De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) bedraagt ten hoogste 61 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh. De plandrempel van 63 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh, uit het gemeentelijk geluidbeleid van Ridderkerk wordt niet overschreden.
- Bij alle appartementen is tenminste 1 slaapkamer aan de geluidluwe gevel gesitueerd met uitzondering van het hoekappartementen 4, 14 en 24 (voor situering: zie bijlage 1).
- De appartementen beschikken over een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een binnentuin op de 1e verdieping, zodat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai
Op grond van de verkregen resultaten dient voor 17 van de 35 appartementen een verzoek tot vaststelling van hogere geluidwaarden te worden ingediend bij het College van B&W van de gemeente Ridderkerk.

De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek d.d. 26 februari 2021, uitgevoerd door Voortman Ingenieurs, is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie
Met inachtname van de benodigde hogere grenswaarden vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen, zoals fijn stof en stikstofoxiden, in de buitenlucht. Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke)

projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Huidige luchtkwaliteit
Om inzicht te krijgen in de heersende luchtkwaliteit zijn met name stikstofoxide (NO2) en fijn stof belangrijke componenten. De twee belangrijkste 'maten' voor fijnstof zijn PM10 (Particulate Matter, met een grootte tot 10 micrometer) en PM2,5 (fijnstof met een grootte tot maximaal 2,5 micrometer). PM2,5 is daarmee een deel uit de fractie PM10. De concentraties PM10 en PM2,5 hangen sterk met elkaar samen. In de praktijk blijkt dan ook dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM2,5 wordt nageleefd. Bij het bepalen van de luchtkwaliteit zijn voor de genoemde componenten de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO2: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM10: 40 µg/m^3 als jaargemiddelde.
- PM2.5: 25 µg/m^3 als jaargemiddelde (sinds 2015).

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen de gestelde kaders is toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. Ter indicatie: in relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257

Huidige luchtkwaliteit
Om nader inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving van het ministerie van IenW, opgesteld i.s.m. onder meer RIVM, Rijkswaterstaat, provincies en gemeenten. Met betrekking tot het plangebied kunnen de volgende jaargemiddelde concentraties over 2018 worden vermeld:

- NO2: 25,7 µg/m^3
- PM10: 20,5 µg/m^3
- PM2.5: 12,8 µg/m^3

Uit bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat de concentraties van NO2, PM10 en PM2.5 ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat het herontwikkelingsplan, mede gezien het voormalige gebruik op deze locatie, zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden van deze (meest) bepalende luchtkwaliteitscomponenten.

Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)
Om de bijdrage van ruimtelijke plannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aangemerkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Om de mogelijke impact van het herontwikkelingsplan op de luchtkwaliteit te bepalen is deze NIBM-tool toegepast (zie figuur 3.5). In lijn met de kengetallen van het CROW wordt hierbij uitgegaan van een verkeersgeneratie van gemiddeld 5,4 verkeersbewegingen per dag per appartement.

Figuur 3.5: Indicatie bijdrage verkeer aan herontwikkelingsplan op luchtkwaliteit (NIBM-tool 2020).

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	189
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,14**
	PM_{10} in µg/m³	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De indicatieve berekening toont aan dat het herontwikkelingsplan een NIBM-ontwikkeling vormt.

Conclusie
Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.4 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid (EV) richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de EV-situatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

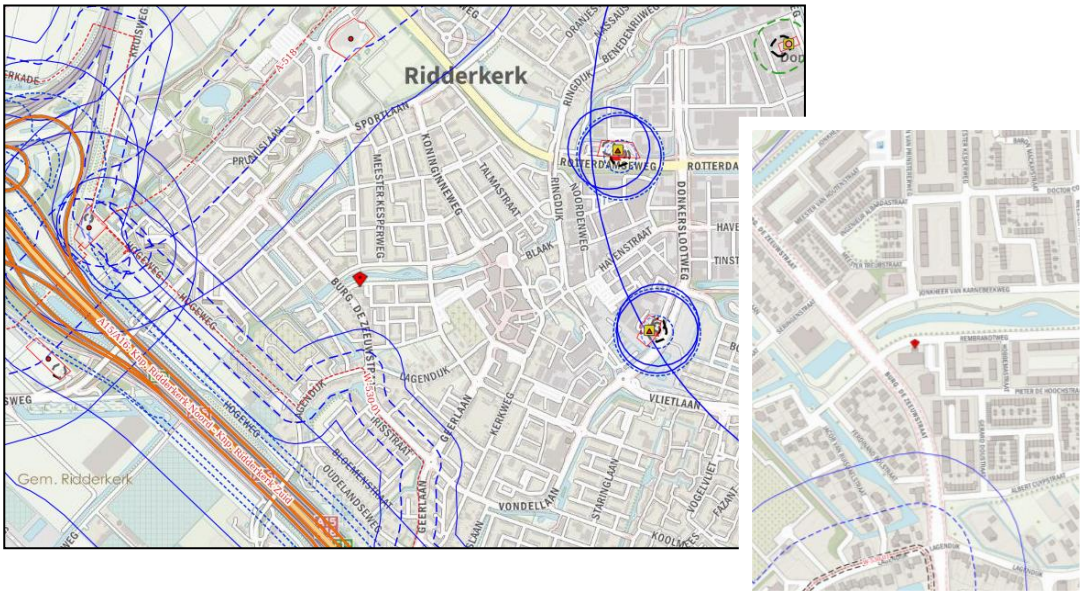
Het EV-beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Groepsrisico (GR
Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit. Het GR drukt daarmee de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Op grond van de algemeen door overheden gehanteerde EV Signaleringskaart kan worden geconstateerd dat het plangebied Rembrandtweg 257 niet is gelegen binnen de invloedsfeer van EV-risicobronnen (zie figuur 3.6).

Figuur 3.6: EV-Signaleringskaart, uitsnede Ridderkerk.



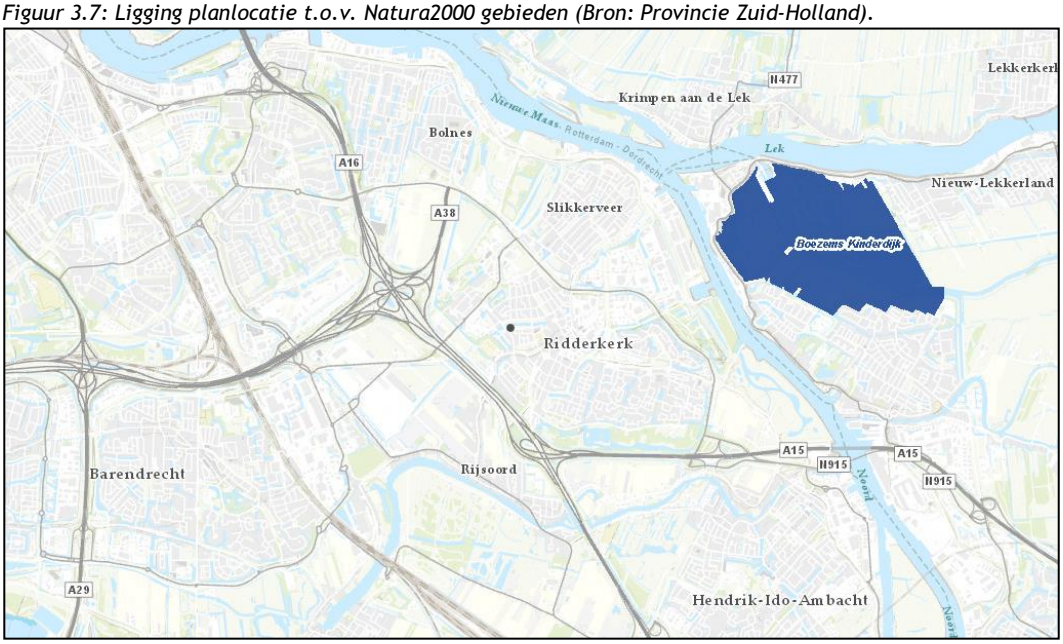
Conclusie
Het aspect ‘Externe Veiligheid’ vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.5 Ecologie

Toetsingskader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.
Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257

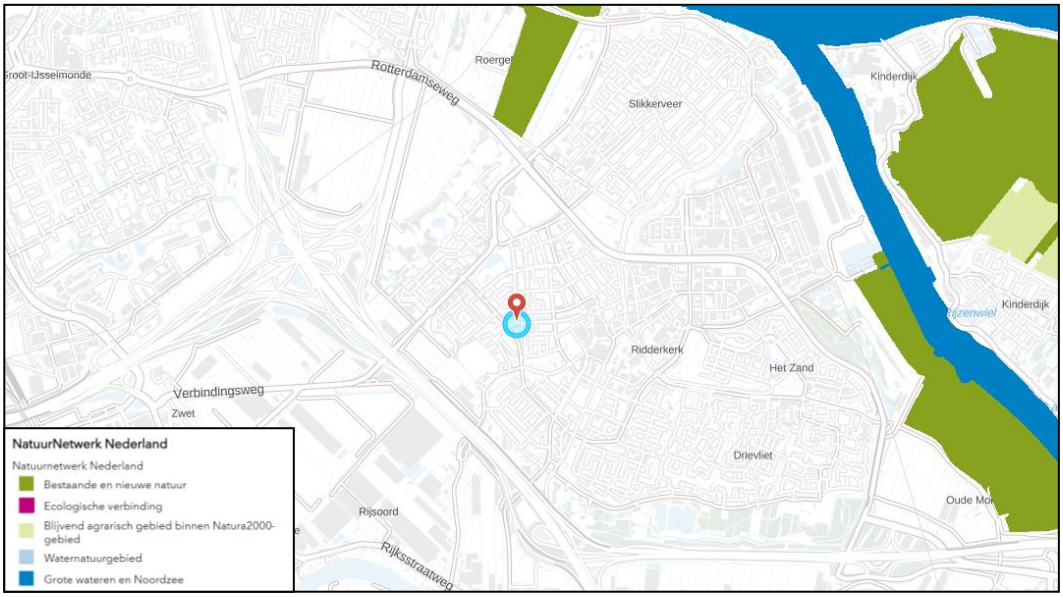
<u>Gebiedsbescherming</u>
Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura2000-gebied is ‘Boezems Kinderdijk’, gelegen op circa 2,9 kilometer ten oosten van het plangebied (zie figuur 3.7).

Figuur 3.7: Ligging planlocatie t.o.v. Natura2000 gebieden (Bron: Provincie Zuid-Holland).



Het meest nabijgelegen beschermd natuurgebied (NNN) is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer ten noorden van het plangebied (zie figuur 3.8).

Figuur 3.8: Ligging planlocatie t.o.v. NNN -percelen (Bron: Provincie Zuid-Holland).



<u>Natura2000 versus stikstofdepositie</u>

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar zich minimaal één stikstofgevoelig habitat bevindt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden. Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

AERIUS Calculator
Om voor afzonderlijke projecten aan te tonen wat het effect is op Natura 2000-gebieden is het rekeninstrument AERIUS in het leven geroepen. Het rekeninstrument is na de uitspraak van de Raad van State op 16-09-2019 geactualiseerd in de AERIUS Calculator 2019. Op 14-01-2020 heeft het RIVM een update van AERIUS Calculator beschikbaar gesteld, de AERIUS Calculator 2019A. Tot slot is op 15-10-2020 de AERIUS Calculator voor het laatst geactualiseerd en is de AERIUS Calculator 2020 beschikbaar gesteld.

Op 21-12-2020 verscheen de AERIUS berekening, uitgevoerd voor het herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257. Deze berekening toont aan dat dit herontwikkelingsplan niet leidt tot een meetbare depositie van NOx in Natura 2000-gebied, dat gevoelig is voor stikstof. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NOx plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisatie en het gebruik van het nieuwe woongebouw binnen het plangebied. Het herontwikkelingsplan leidt daarmee niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebied. Resumerend vormt de Wnb geen belemmering en hoeft er geen vergunning in het kader van deze wet te worden aangevraagd voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De rapportage AERIUS Calculator 2020, uitgevoerd door Ad Fontem BV, is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Soortenbescherming: quickscan Flora & Fauna
Ten aanzien van het deelaspect 'soortenbescherming' heeft het ecologisch adviesbureau EcoTierra in september 2020 een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd, waarbij met name is gekeken naar (potentieel) aanwezige beschermde soorten. De quickscan heeft geleid tot onder meer de conclusie dat er geen nadelige gevolgen zijn aangaande streng en strikt beschermde soorten of hun beschermde verblijfplaats (Wnb-soorten). Een ontheffing op grond van de Wnb is daarmee niet noodzakelijk. Er hoeft ook geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

De rapportage van de quickscan Flora & Fauna, uitgevoerd door EcoTierra BV, is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Natuurinclusief bouwen
In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie hebben alle overheden samen het besluit genomen om Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te hebben en daar vanaf 2020 naar te handelen. Het College van B&W van Ridderkerk heeft op 14 juli 2020 ingestemd met het aangaan van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Natuurinclusief bouwen is een integraal onderdeel van dit convenant en geldt als een maatregel die bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit. In het herontwikkelingsplan voor de locatie Rembrandtweg 257 is natuurinclusief bouwen opgenomen via de volgende punten:

- In en/of aan de buitengevel van het woongebouw is voorzien in een aantal vleermuiskasten.
- In het ritme van de gevelpanelen van het woongebouw worden dichte delen afgewisseld met delen die voorzien zijn van een groen hederascherm (zie figuur 3.9). Zo levert de esthetische diversiteit tevens een bijdrage aan de biodiversiteit. Bewatering van de hederaschermen vindt deels plaats via de opvang van regenwater op de daken en de binnentuin.

Figuur 3.9: Gevels met hederaschermen (links) en voorbeeld hederascherm (rechts).

- Op het niveau van de 1e verdieping wordt binnen het bouwcomplex een binnentuin aangelegd, met ruimte voor gras en kleine struiken. Deze binnentuin 'op hoogte' zal (mede) worden benut als opslag van hemelwater, dat van de daken afstroomt. Het opgevangen hemelwater zal vervolgens worden gebruikt voor irrigatie van de hederaschermen binnen de gevelpanelen en de binnentuin zelf.

Conclusie
Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.6 Water

Toetsingskader
Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van een plangebied en zijn omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om aan te geven óf en in welke mate deze ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden –> bergen –> afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Het doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Hierdoor wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht. Het Waterschap Hollandse Delta heeft in dit kader bepaald dat de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding binnen haar beheersgebied, waaronder Ridderkerk, moet worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening. Het waterschap heeft in haar 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' echter opgenomen dat in sommige gevallen de eis tot volledige compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename van maximaal 500 m^2 in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet worden gecompenseerd.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Het herontwikkelingsplan leidt binnen het plangebied tot een verhard oppervlak van in totaal 1.340 m^2. Dit oppervlak betreft zowel het bebouwde deel van het plangebied (1.248 m^2) als de bestrating van entree en inrit (92 m^2). In de huidige situatie is 838 m^2 van het plangebied verhard (660 m^2 bebouwd en 178 m^2 entree en fietsenberging). Het herontwikkelingsplan resulteert daarmee in een toename van het verhard oppervlak met 502 m^2, in beginsel 2 m^2 meer dan het oppervlak waarvoor geen compensatieplicht geldt.

Binnen voornoemde oppervlaktes voorziet het herontwikkelingsplan impliciet in een binnentuin met een oppervlak van 305 m^2. Deze tuin, gelegen op het niveau van de 1^e verdieping, wordt aangelegd met speciale waterretentie-cassettes met een flinke buffercapaciteit voor water. Gesteld kan worden dat met deze binnentuin (meer dan) voldoende invulling wordt gegeven aan de compensatieplicht. Het herontwikkelingsplan leidt daarmee niet tot de noodzaak van aanvullende compensatie.

De regels van het waterschap en de gemeente geven aan dat de afvoer van hemelwater van verharding en dakvlakken op het oppervlaktewater mag worden geloosd. De afvoer van (hemel)water van balkons of galerijen moet via het vuilwatersysteem gebeuren.

Tot slot geldt dat het plangebied in de boringsvrije zone ligt van het waterwingebied van Oasen. Dit brengt met zich mee dat bodemenergiesystemen of WKO hier niet toepasbaar of toegestaan zijn.

Conclusie
Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.7 Bodem

Toetsingskader
Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
In oktober 2020 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het perceel Rembrandtweg 257. Doel van dit onderzoek was om inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de locatie geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek is tevens uitgevoerd om een milieuhygiënische beoordeling te kunnen geven over het beoogde gebruik van deze locatie.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn lichte verontreiniging met lood, PCB en PAK in de grond aangetroffen. Deze verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Conclusie van het onderzoek is dan ook dat de locatie geschikt wordt geacht voor de beoogde woonbestemming. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Arnicon BV, is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Resumerend vormt de bodemkwaliteit geen aanleiding voor nader onderzoek en vormt het ook geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Als het gaat om PFAS kan worden gesteld dat dit aspect vooral relevant is bij een eventuele afvoer van grond naar andere locaties (buiten het plangebied).

Conclusie
Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan.

3.2.8 Archeologie

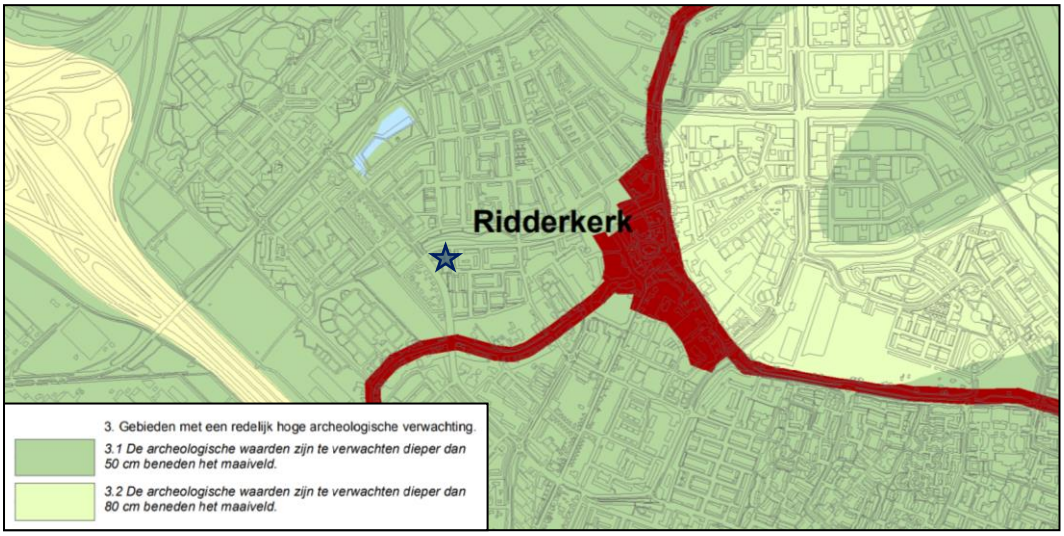
Toetsingskader
Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan.

Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Conform het huidige bestemmingsplan 'Ridderkerk West' geldt voor gebieden met een redelijk hoge archeologische verwachting (zie figuur 3.10) dat grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m² en tevens dieper reiken dan respectievelijk 50 cm

of 80 cm beneden het maaiveld getoetst dienen te worden op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Figuur 3.10: Gebieden met een redelijk hoge archeologische verwachting (Bron: huidig bestemmingsplan).



De locatie Rembrandtweg 257 bevindt zich in een gebied waarbinnen archeologische waarden zijn te verwachten dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Omdat de ontwikkellocatie een redelijk hoge archeologische verwachtingswaarde kent is het plan om tot woningbouw te komen ter beoordeling voorgelegd aan Bureau Oudheidkundig onderzoek Rotterdam (BOOR). BOOR heeft vervolgens geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek hier noodzakelijk is.

In de periode februari – april 2021 heeft Hamaland Advies binnen het plangebied Renbrandtweg 257 een archeologisch onderzoek uitgevoerd, mede op basis van het door BOOR opgestelde Programma van Eisen (PvE). Het archeologisch onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een hierop volgend veldonderzoek. Het navolgende vormt een overzicht van de belangrijkste bevindingen van het archeologisch onderzoek. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het bureauonderzoek toont aan dat er voor het gehele plangebied een redelijk hoge archeologische verwachting geldt voor vindplaatsen voor de Romeinse Tijd en de Late Middeleeuwen. Deze vindplaatsen kunnen worden aangetroffen op een diepte vanaf maaiveld (mv) tot 3,00 m-mv. Deze lagen zullen door de fundering van het nieuwe gebouw worden verstoord. Voor de perioden Mesolithicum-Neolithicum geldt een onbekende verwachting. Deze vondsten bevinden zich op een diepte van 13-15 m-mv en zullen alleen door heipalen worden verstoord. Voor de perioden Bronstijd-IJzertijd, Vroege Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt geen verwachting.

De voorgenomen nieuwbouw in het plangebied zal gepaard gaan met grondroerende activiteiten, die een groter oppervlak beslaan dan de bestaande bebouwing. Hierbij kunnen de eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast uit voornoemde perioden. Het terrein is in afwachting van sloop nog bebouwd, waarbij funderingen, mogelijke kelders en heipalen de bodem tot onbekende diepte reeds hebben verstoord. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid, de archeologische verwachting van het gebied alsmede de bodemverstorende aard van de werkzaamheden, die in het kader van de voorgenomen nieuwbouw zullen worden uitgevoerd, is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Het uitgevoerde veldonderzoek toont aan dat de aangetroffen bodemopbouw in alle gevallen (boormonsters) bestaat uit een subrecente bouwvoor met betonpuin, baksteenpuin, plastic,

kleibrokken en brokken veraard veen die in de Moderne Tijd (na 1950) gedateerd kunnen worden. De subrecente bouwvoor gaat scherp over in dekafzettingen van Duinkerke III (Formatie van Naaldwijk, Laagpakket van Walcheren) op Hollandveen (Formatie van Nieuwkoop) op afzettingen van Gorkum (Formatie van Echteld). De afzettingen van Duinkerke III bestaan uit iets zandige klei met schelpgruis en hebben de oudere kalkloze afzettingen overal afgedekt. De overgangen tussen de natuurlijke afzettingen is geleidelijk, wat erop wijst dat er niet of nauwelijks sprake is van erosief contact met de oudere afzettingen. De top van het Hollandveen is in alle gevallen veraard, wat erop duidt dat deze enige tijd aan de oppervlakte heeft gelegen voordat deze werd afgedekt door het overstromingsdek. De basis van het bodemprofiel bestaat uit komafzettingen van Gorkum. Deze afzettingen bestaan uit een pakket ongerijpte homogene kalkloze grijze of bruingrijze iets humeuze klei.

Resumé en selectieadvies
Resumerend is op grond van de resultaten van het booronderzoek geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn voor menselijke bewoning in de potentieel relevante laag, de top van het overstromingsdek van Duinkerke III (Laagpakket van Walcheren). Het tweede relevante niveau betreft de top van het Hollandveen, dat in alle boringen onder het overstromingsdek aangetroffen is. De top van het Hollandveen is veraard, doordat het een tijdje aan de oppervlakte heeft gelegen, waardoor het kon gaan oxideren. In theorie was de top van het veraarde veen daardoor bewoonbaar, maar hiervoor zijn geen indicaties aangetroffen, zoals archeologisch vondstmateriaal. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het opsporen van vindplaatsen niet het primaire doel was van het verkennend onderzoek. De basis van het profiel bestaat uit ongerijpte komafzettingen van Gorkum (Formatie van Echteld), die niet geschikt waren voor menselijke bewoning.

De onderzoeksresultaten hebben geleid tot het advies om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De kans dat door de voorliggende bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan is nihil.

Archeologie Rotterdam (BOOR): beoordeling en advies
De conceptrapportage van het archeologisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan Archeologie Rotterdam (BOOR) in de hoedanigheid van adviseur van de gemeente Ridderkerk. Per brief van 20 april 2021 (als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd) adviseert BOOR de gemeente Ridderkerk, in haar rol als bevoegd gezag, om de in het conceptrapport geformuleerde aanbeveling voor het plangebied ‘Rembrandtweg 257’, namelijk om het terrein vrij te geven voor de geplande ontwikkeling en dus geen vervolgonderzoek uit te voeren, over te nemen als beleidsbesluit. BOOR bevestigt daarbij dat de kans dat er bij de bouwwerkzaamheden waardevolle archeologische resten worden aangetast, als zeer klein wordt ingeschat. De geplande werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder verdere archeologische bemoeienis.

Conclusie
Het aspect ‘Archeologie’ vormt geen belemmering voor het herontwikkelingsplan

3.2.9 Duurzame verstedelijking

Toetsingskader
Duurzame verstedelijking wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang volgt uit de SVIR, geplaatst binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de Ladder het volgende in het Bro (artikel 3.1.6) opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan (hier: ruimtelijke onderbouwing voor planologisch strijdig gebruik) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder (tot april 2017) van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Op grond van de analyses eerder in deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconstateerd dat op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau sprake is van een substantiele en tevens structurele vraag naar woningen, zie figuur 3.11.

Figuur 3.11: Gewenste toename woningvoorraad (Bron: Staat van Zuid-Holland 2019).

			2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Rotterdam (regio)	Albrandswaard	TR 2019	110	250	290	650
	Barendrecht	TR 2019	150	930	830	1.910
	Ridderkerk	TR 2019	230	540	460	1.230
	Totaal regio		490	1.720	1.580	3.790
Totaal provincie			490	1.720	1.580	3.790

De gemeente Ridderkerk kent in 2025 een geprognosticeerde toename van circa 135% ten opzichte van het peiljaar 2019, een toename die zich in de periode daarna substantieel doorzet. Per brief d.d. 21 september 2018 aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SWrR) stelt de gemeente Ridderkerk dat zij tot 2030 een tekort aan niet-sociale woningvoorraad heeft van in totaal 1.170 woningen.

Conclusie
Het herontwikkelingsplan voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.10 Milieueffectrapportage

Toetsingskader
In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapprt (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.-(beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling[2]. De vormvrije en tevens informele m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

Toetsing herontwikkelingsplan Rembrandtweg 257
Het herontwikkelingsplan kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, van belang bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling van het herontwikkelingsplan voor de locatie Rembrandtweg 257. Deze ruimtelijke onderbouwing zal tevens worden gekoppeld aan een aanmeldingsnotitie.

3.3 Conclusie

Ten behoeve van de omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is in deze ruimtelijke onderbouwing het herontwikkelingsplan voor de locatie Rembrandtweg 257 in Ridderkerk getoetst aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het volgende kan hieruit worden geconcludeerd:

- Het herontwikkelingsplan geeft op passende wijze invulling aan ruimtelijke, functionele en maatschappelijke ambities en doelstellingen, zoals deze door het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Ridderkerk zijn geformuleerd.
- Het herontwikkelingsplan komt tegemoet aan een structurele vraag naar woningen vanuit een structureel aanwezige doelgroep.
- Het herontwikkelingsplan anticipeert op een bestuurlijk breed gewenste versterking van de vitaliteit van het stedelijk gebied.
- Het herontwikkelingsplan is conform de beginselen van duurzame stedelijke ontwikkeling en de hierop afgestemde 'Ladder'.
- Het herontwikkelingsplan leidt niet tot een negatieve beïnvloeding van de ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu.

---

[2] *De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.*

- De ruimtelijke omgeving c.q. het omringende milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van het herontwikkelingsplan.

Resumerend kan worden gesteld dat het herontwikkelingsplan voldoet aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en is daarmee planologisch inpasbaar.

4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het herontwikkelingsplan wordt gerealiseerd vanuit een particuliere exploitatie. Private partijen zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en dragen in beginsel het risico van planontwikkeling. Eventuele planschade wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wabo-procedure kent de mogelijkheid voor een ieder om te reageren op een verleende (ontwerp)vergunning. Zo kan men een zienswijze indienen op de ontwerp Omgevingsvergunning, waarna de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep openstaat op de vastgestelde Omgevingsvergunning. Zonder ingesteld beroep geldt de vastgestelde Omgevingsvergunning na afloop van de tervisielegging als onherroepelijk.